

1349

UCHWAŁA NR LV/581/09 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 24 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/293/08 Rady Miasta Opola z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.), Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

3. Załącznikiem do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

4. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:

1) przepisów ogólnych zawierających:

a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierające objaśnienia użytych terminów i pojęć,

b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;

2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od zachodu – ul. K. Pużaka, od południa – ulica Brzozowa, od wschodu – ulica Wiejska.

§ 3.1. Ilekroć jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;

2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

6) **przeznaczeniu terenu (podstawowym przeznaczeniu terenu)** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia terenu lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;

7) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli.

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) **usługi** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

3) **usługi handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się sprzedaż detaliczną wszelkich towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;

4) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie;

5) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety lekarskie, poradnie, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, siedziby związków zawodowych, gospodarczych i stowarzyszeń;

6) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć muzea, kościoły, galerie i wystawy, kluby muzyczne, literackie, czytelnie, biblioteki, domy kultury, świetlice itp.;

7) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe oraz bazy transportowe wraz z obiektami towarzyszącymi;

8) **zieleni urządzoną** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni wysokiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury;

9) **ciąg pieszo - jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, bez wyodręb-

nionej jezdni i chodników, o nawierzchni rozbieralnej, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 4.1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) oznaczenia ogólne:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia przeznaczenia terenów;

3) elementy kompozycji:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dominanty urbanistyczne,

c) obiekty do likwidacji,

d) kapliczka;

4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

b) obiekty zabytkowe.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Ustalenia wspólne

§ 5.1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

1) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, małą architekturę, komunikację wewnętrzną oraz urządzenia budowlane jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń planu;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży jednostanowiskowych i ich zespołów, budynków gospodarczych i wiat z wyjątkiem przystanków autobusowych oraz osłon pojemników przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów.

2. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się wspólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy:

1) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązuje:

a) dostosowanie gabarytem i formą do istniejących budynków,

b) dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczone liniami zabudowy;

2) w zakresie reklamy obowiązuje:

a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i w formie wolnostojących konstrukcji,

b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych,

c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:

- usytuowanie wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia,

- dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji,

- dla kilku tablic lub szyldów w jednej elewacji ujednoczenie formy i stylu,

- zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynków,

- przyjęcie wskaźnika ilościowego 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji,

d) zakaz umieszczania reklam na bocznych ścianach budynków.

§ 6. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wspólne zasady ochrony, kształtowania środowiska i przyrody:

1) rewaloryzacja i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej pokazanych na rysunku planu;

2) dla drzewostanu istniejącego do zachowania obowiązują następujące ustalenia:

a) konserwacja,

b) zakaz wycinania,

c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika albo uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;

3) szczególny dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;

4) zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, względnie obniżyć ekologiczny standard warunków zamieszkiwania;

5) zakaz lokalizacji obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery;

6) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;

7) zakaz, o którym, o którym mowa w pkt 6 nie dotyczy imprez masowych oraz inwestycji celu publicznego;

8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu

o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;

9) zakaz, o którym mowa w pkt 8 nie dotyczy:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych,

b) inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 pkt 5;

10) ochrona wód podziemnych – Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie – Obszaru Najwyższej Ochrony, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;

11) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowanej nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe;

2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytów, kształtów dachów, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,

b) przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remonty, niezgodne z zasadami konserwatorskimi,

c) zakaz rozbudowy,

d) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe lub usługowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,

e) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;

3) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabudowę wzdłuż ulicy Wiejskiej;

4) dla terenów w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 wymaga się:

a) dostosowania nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów elewacji i form

architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do już istniejących o wartościach zabytkowych, sąsiadujących z danym terenem,

b) w przypadku odbudowy budynków innych niż określone w pkt 1 dostosowania skali, bryły i podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do sąsiadujących obiektów zabytkowych,

c) zakazu dominacji nowej zabudowy nad zabudową historyczną,

d) zakazu lokalizacji na terenie lub instalowania na elewacjach i dachach budynków urządzeń technicznych i reklamowych bez powiązania z formą i detalem architektonicznym budynku,

e) stosowania materiałów szlachetnych i naturalnych (np. kamień, drewno) przy wprowadzaniu elementów małej architektury, sztyldach i okuciach drzwiowych i okiennych,

f) stosowania kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i ikonografii,

g) dostosowania nowych form architektonicznych na elewacjach (np. zadaszenia stref wejściowych do budynków, przebudowa wejść) do skali i wystroju budynku;

5) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 2 i pkt 4 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 12 ZP;
- 2) 13 ZP;
- 3) 14 ZP;
- 4) 15 ZP.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości oraz parcelacji gruntu:

1) dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakaz wydzielania dla budynków, przy wyodrębnianiu własności lokali, działek niespełniających wymogów działki budowlanej.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:

a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i ppoż.,

b) elementów małej architektury,

c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno - użytkową;

2) dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów:

a) na parkingach wyznaczonych na terenach,

b) w garażach wielostanowiskowych,

c) w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,

d) na parkingach przyulicznych;

3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;

4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;

5) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;

7) nakaz przeniesienia lub odpowiedniego zmodernizowania, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora, w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej;

8) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie istnieje taka możliwość;

9) nakaz lokalizacji obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo - jezdnych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

10) nie wymaga się lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych wskazanych niniejszym pla-

nem, w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich;

11) dla wszystkich inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury, nakaz uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów;

12) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy odrębne;

13) jednoczesna modernizacja ulic i placów wraz z oświetleniem i przebudowa bądź modernizacja oraz realizacja sieci uzbrojenia podziemnego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

2) dla planowanej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;

3) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) dla planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po jego niezbędnej rozbudowie;

3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

4) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.;

5) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

1) wyposażenie: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z miejskim układem kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych, po uprzednim oczyszczeniu, do gruntu lub

systemu wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym;

4) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;

2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;

3) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują następujące ustalenia:

1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę;

2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;

3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach: stałych, gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej i odnawialnej, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:

a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,

b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,

c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;

2) lokalizacja planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga bezpośredniego dojazdu do dróg publicznych;

3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące, na terenie inwestora.

8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;

2) na trasie istniejących korytarzy radiotelekomunikacyjnych określonych na rysunku planu tworzy się strefy ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m po obu stronach osi kierunkowej korytarza radiotelekomunikacyjnego;

3) w strefie ograniczonego użytkowania określonej w pkt 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu;

4) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 3 na warunkach uzgodnionych z administratorem korytarza radiotelekomunikacyjnego;

5) dopuszcza się lokalizację masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS) na terenach oznaczonych symbolami: 12 ZP, 13 ZP, 14 ZP, 15 ZP z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu oraz przy braku negatywnego oddziaływania na środowisko wykazanym w raporcie sporządzonym na podstawie przepisów szczególnych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w obiektach;

3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

§ 12. Wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 13. Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

Przepisy szczegółowe

§ 14.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;
2) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) chodniki po obu stronach jezdni;
4) narożne ścieżki zgodnie z rysunkiem planu;
5) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;
2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

3) chodnik po wschodniej stronie;

4) szpaler drzew zgodnie z rysunkiem planu;

5) narożne ścieżki zgodnie z rysunkiem planu;

6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) chodniki po obu stronach jezdni;

4) ciąg pieszo-rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu;

6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDZ**, przeznaczonym na część drogi publicznej – ulicy zbiorczej, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

4) chodnik;

5) dopuszcza się lokalizację zatoki komunikacji zbiorowej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDWx**, przeznaczonym na drogę wewnętrzną – ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 6 m;

3) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDWx**, przeznaczonym na drogę wewnętrzną – ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 6 m;

3) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;

3) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

4) zakaz organizacji zjazdów z terenu 4 KDZ.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 3) narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz organizacji zjazdów z terenu 4 KDZ.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 U**, przeznaczonym na usługi – strażnicę przeciwpożarową, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) zieleń urządzona;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;
- 5) maksymalna wysokość budynku 18 m;
- 6) dach dwu- lub wielospadowy;

7) dopuszcza się lokalizację dominanty urbanistycznej o maksymalnej wysokości 24 m;

8) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDWx, 6 KDWx i 3 KDL;

9) zapewnienie koniecznych dojazdów dla terenu 12 MN/U;

10) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) usługi obsługi komunikacji,
- b) parkingi,
- c) ciągi piesze;

2) warunki podziałów nieruchomości:

- a) powierzchnia działki minimum 4 ary,
- b) szerokość frontu działki minimum 15 m;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;

5) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych pod warunkiem wykonania dachu dwu- lub wielospadowego;

6) maksymalna wysokość budynków 15 m;

7) dach dowolny;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek;

9) obsługa komunikacyjna od terenów: 7 KDWx i 8 KDWx;

10) zakaz organizacji zjazdów bezpośrednich z terenu 4 KDZ;

11) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3 i pkt 6.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 UK**, przeznaczonym na usługi kultury, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) obsługa komunikacyjna od terenów 3 KDL, 2 KDD;

6) ochrona dominanty urbanistycznej polegająca na zakazie lokalizacji zieleni wysokiej w promieniu 10 m od środka obiektu;

7) zachowanie obiektu oznaczonego na rysunku planu jako kapliczka;

8) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 1, pkt 2 i pkt 5;

9) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 MN/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba przeznaczenia w dowolnych proporcjach;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) ciągi piesze;
- 3) warunki podziałów nieruchomości:

- a) powierzchnia działki minimum 4 ary,

- b) szerokość frontu działki minimum 15 m;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;

6) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych pod warunkiem wykonania dachu dwu- lub wielospadowego;

- 7) maksymalna wysokość budynków 12 m;

- 8) dach dowolny;

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek;

10) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych nawiązujących formą i stylem do budynku funkcji podstawowej;

11) obsługa komunikacyjna od terenów: 3 KDL poprzez tereny 9U, 11 ZP i 12 ZP, 1 KDD, 5 KDWx, 6 KDWx;

12) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3 i pkt 6;

13) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo - rowerowe,
- d) ciągi pieszo - jezdne;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się podziemny zbiornik przeciwpożarowy;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo - rowerowe,
- d) ciągi pieszo - jezdne;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 7) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo - rowerowe,
- d) ciągi pieszo - jezdne;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo - rowerowe;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) lokalizacja obiektów małej architektury.

Przepisy końcowe

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu uchwalonego uchwałą Nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Dariusz Smagała

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. WIEJSKIEJ I BRZOSZOWEJ W OPOLU**



Legenda:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- Ciągi pieszo-rowerowe na obszarze jednostek terenowych
- Szpalery drzew
- Obiekty zabytkowe
- Dominanty
- Obiekty do likwidacji
- Kapliczka
- Orientacyjne usytuowanie stacji transformatorowych
- Tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe
- Tereny dróg publicznych - ulice lokalne
- Tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze
- KDWx Tereny dróg wewnętrznych - ciągi pieszo-jezdne
- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- U Tereny usług
- UK Tereny usług kultury
- ZP Tereny zieleni urządzonej

ZALACZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LV/581/09
RADY MIASTA OPOLA
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2009 r.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LV/581/09
Rady Miasta Opola
z dnia 24 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2009 r. w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego:

- drogę zbiorczą KDZ,
- drogę lokalną KDL,
- drogi dojazdowe KDD,
- ciągi pieszo - jezdne: KDWx,
- ciągi pieszo-rowerowe.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmuje:

- sieć wodociągową,
- kanalizację sanitarną,
- przepompownię ścieków sanitarnych,
- kanalizację deszczową,
- separator substancji ropopochodnych,
- oświetlenie ulic i placów.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych

z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.

5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

III. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 pkt 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.